



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Husbyjordet - adkomstløsning til parkeringsanlegg.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Kommunestyret viser til de vurderinger som er gjort i saken angående arbeidene med å finne alternative og kostnadsbesparende adkomstløsninger til et parkeringsanlegg under Husbyjordet og slutter seg til Rådmannens forslag om å gjøre de nødvendige avklaringer og inngå kontrakt med Skanska AS på bygging av alternativ Ca.
2. Nødvendig omregulering av Husbyjordet igangsettes snarest.

Vedlegg:

1. Skisser av alternativ A og alternativ Ca
2. Oversikt over alternativene pr. 26. august 2013
3. Signert samarbeidsavtale

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger

På grunnlag av saksopplysninger i sak 24/13, Husbyjordet – kjøreramper og kulvert under Sandgata – underjordisk parkeringsanlegg og bypark, vedtok kommunestyret den 18. april 2013 bl. a. følgende:

Kommunestyret ber Rådmannen igangsette arbeider med å finne alternative og kostnadsbesparende adkomstløsninger til et parkeringsanlegg under Husbyjordet.

Med bakgrunn i dette vedtaket opprettet Rådmannen en arbeidsgruppe bestående av interne fagpersoner og innleid konsulent som fikk i oppgave å utarbeide alternative løsninger jf kommunestyrets vedtak. Arbeidsgruppen har arbeidet med i alt 4 ulike alternativer til nedkjøringsramper.

Stjørdal kommune og Skanska Norge AS har inngått en samarbeidsavtale om utvikling av prosjektet ”Opsjoner – Regionalt kulturhus Stjørdal” (vedlegg 3). Rammen for samarbeidsavtalen er satt gjennom den konkurranse som er gjennomført angående bygging av Stjørdal Kulturhus, hvor opsjonene er omtalt i pkt 2.2. I samarbeidsavtalen er det enighet om at utførelsen av opsjonene kan skje gjennom direkte avtale mellom Stjørdal kommune og Skanska Norge AS. Med bakgrunn i denne samarbeidsavtale mottok Stjørdal kommune overslagspriser fra Skanska AS på 4 ulike alternativ/opsjoner.

Vurdering:

Alternativer/Opsjoner:

Det er utarbeidet 4 alternativer til nedkjøringsramper for parkeringsanlegget under Husbyjordet og kulturhuset. Forslagene omfatter også parkeringsanlegget. Målet med dette arbeidet har vært å finne kostnadsbesparende adkomstløsninger til parkeringsanlegget under Husbyjordet. Kommunenes planavdeling har utarbeidet 1 forslag og 3 forslag er utarbeidet av Skanska/Lusparken. Alternativene ble presentert for formannskapet 20. juni. Etter redegjørelsen i Formannskapet er antall alternativer begrenset til 2 prinsipielt forskjellige løsninger. I det videre redegjøres det for disse 2 alternativene.

Alternativ A (Planavd. Alt A):

- + opprettholder intensjonene i gjeldende reguleringsplan
- + mindre biltrafikk i Sandgata når begge rampene er bygd
- + ivaretar planlagt kjøremønster
- + kun mindre vesentlig reguleringsendring
- + prioriterer myke trafikanter i Sandgata
- + envegskjorte ramper med ut og innkjøring – unngår kryssing over motgående kjørefelt

- forutsetter kjørbar kobling til Torgkvartalet under bakken
- uavklart grunnerverv mot BFT4

Alternativ Ca (Skanska alt 2A):

- + Ingen bygging i Sandgata
- + Samlet adkomst til Sandgata med parkeringsgate åpner for kjøring i begge retninger
- + Ikke behov for grunnerverv
- Kryssing av motgående kjørefelt
- Mer biltrafikk inn i gata foran parken
- Inn og utkjøring krysser fortauet
- Rampa går ”langt” innover parken
- Nødvendig med ny reguleringsprosess

Prosjektkostnader:

Etter forespørsel i fra Stjørdal kommune har Skanska AS levert overslagspriser på de ulike alternativene. For å finne den totale prosjektkostnaden, er generelle og spesielle kostnader lagt til entreprisestigningen fra Skanska AS. Totalt utgjør dette 15 %.

Påslaget på 15 % omfatter prisstigning fram til august 2013, normale byggherrekostnader, byggeledelse samt byggelånsrenter. Prisstigning fram til byggestart og i byggeperioden er ikke medtatt.

I sak 24/13 er det lagt til 22 % for generelle og spesielle kostnader fordi prosjekteringskostnader var tatt med. Prosjekteringskostnadene er medtatt i prisen fra Skanska AS og skal derfor ikke tas med på nytt. Påslag på 15 % for generelle og spesielle kostnader vurderes derfor å være tilstrekkelig.

Alternativ A:

Overslagsprisen i fra Skanska AS er kr. 71 968 051,- eks. mva. Generelle og spesielle kostnader på 15 % må legges til denne prisen. Dette gir en budsjettmessig prosjektkostnad for dette alternativet på kr. 82 763 259,- eks. mva. Forslaget innbefatter 145 p – plasser. Pris pr. offentlig parkeringsplass inkl. andel av rampekostnader, eks. mva. kr. 484 957,-

For alternativ A er det nødvendig med grunnnerverv. Dette gjelder for området BFT4. Kostnaden og fremdriften med et uavklart grunnnerverv i dette området er høyst usikkert og er således ikke medtatt i kostnadsoversikten.

Som en saksopplysning kan det nevnes at det er avholdt 2 informasjonsmøter med grunneiere i fra området BFT4.

Alternativ Ca:

Overslagsprisen i fra Skanska AS er kr. 70 359 625,- eks. mva. Generelle og spesielle kostnader på 15 % må legges til denne prisen. Dette gir en budsjettmessig prosjektkostnad for dette alternativet på kr. 80 913 569,- eks. mva. Forslaget innbefatter 175 p – plasser. Pris pr. offentlig parkeringsplass inkl. andel av rampekostnader, eks. mva. kr. 415 379,-

Viser til vedlegg ”Oversikt over alternativene pr. 26. august 2013”:

Alternativ Ca gir en budsjettmessig prosjektkostnad på kr. 80 913 569,- inkl. 15 % påslag. Alternativet innbefatter 175 p – plasser. Dette i hht. mottatte overslagspriser i fra Skanska AS, datert 12.08.2013.

Alternativ A gir en budsjettmessig prosjektkostnad på kr. 82 763 259,- inkl. 15 % påslag. Alternativet innbefatter 145 p – plasser. Kostnader med et nødvendig grunnnerverv kommer i tillegg, noe som gjør sammenligningen vanskelig da kostnaden foreløpig er ukjent.

Det opprinnelige pristilbudet i fra Skanska AS datert 19.02.2013, redegjort for i K - sak 24/13, var på kr. 139 511 812,- inkl. 15 % påslag. Gjelder totalt for opsjon 1 +3 +4. Totalt inkludert 170 p – plasser.

Prisene er eks. mva.

Differansen mellom tilbud av 19.02.2013 og alternativ Ca er på kr 58 598 243,-

En sammenligning av disse kostnadene gir ikke et riktig bilde av differansen da de nye alternativene har bare ett rampesett. Gjeldende reguleringsplan lå til grunn ved kalkulasjonene i

k – sak 24/13. Norconsult AS har etter oppdrag i fra Stjørdal kommune kvalitetssikret overslagsprisene i fra Skanska AS. Konklusjonen i fra Norconsult AS er at prisene i all hovedsak er i samsvar med dagens prisnivå i markedet.

Som et resultat av arkitektkonkurranse, detaljprosjektering og anbudsdokumenter for regionalt kulturhus på Husbyjordet, samt igangsatt salgsprosess av andre kommunale eiendommer på Husbyjordet, har Stjørdal kommune tatt en aktiv rolle i forbindelse med planlegging, finansiering og bygging av kjøreramper Sandgata. Det er besluttet at det er mest hensiktsmessig at ramper bygges i regi av Stjørdal kommune som byggherre, og at kostnadsfordeling og finansiering fra utbyggere og grunneiere (inkl. Stjørdal kommune) løses på en fornuftig og rettferdig måte. Utbyggingsavtaler brukes som verktøy for denne kostnadsfordelingen.

Utbyggingsavtalen mellom SKU AS og Stjørdal kommune er utarbeidet med bakgrunn i saksframlegget til sak 71/12 i kommunestyret:

”Denne utbyggingsavtalen er lik andre avtaler i Stjørdal sentrum når det gjelder anleggsbidrag til teknisk infrastruktur og park – og grøntstruktur. I tillegg er det i utbyggingsavtalen tatt inn konsekvens av kjøreramper/kulvert m.m.”

I den opprinnelige utbyggingsavtalen er det et punkt om anleggsbidrag for nedkjøringer til kjellerparkering og mellomliggende kulvert, som består av to elementer. Et fast element på kr 2 mill pr eiendom for eiendommene BFT2, BFT3, BFT4, BFK15, T1, NFT1, UP1 og UP2 totalt 16 mill kr, og et variabelt element hvor kostnader ut over 2 mill pr eiendom blir fordelt i henhold til beregnede parkeringskrav for framtidig kjellerparkering.

Det variable elementet vil derfor bli påvirket relativt mye ved økte totale prosjektkostnader.

Kostnadene med de 2 alternativene det er redegjort for i denne saken kan ikke belastes andre utbyggere/grunneiere enn Stjørdal kulturutvikling as (T1) Stjørdal kommune (UP3) samt ”hotell – tomta” NFT1. Viser til gjeldende reguleringsplan for Husbyjordet.

For alternativ A med en kalkulert rampepris på kr. 20 000 000,- til fordeling vil summen av det faste elementet og det variable element i en ny utbyggingsavtale bli henholdsvis kr. 7 523 810,- for T1, kr. 4 920 635,- for ”hotelltomta”, NFT1 og kr. 7 555 555,- for UP3.

For alternativ Ca med en kalkulert rampepris på kr. 13 000 000,- til fordeling vil summen av det faste elementet og det variable element i en ny utbyggingsavtale bli henholdsvis kr. 4 761 905,- for T1, kr. 3 460 317,- for ”hotelltomta” NFT1 og kr. 4 777 778,- for UP3.

Opprinnelige opsjoner (forankret i gjeldende reguleringsplan) ville ha gitt 54 p – plasser under bakkeplan i Sandgata. De nye alternative og kostnadsbesparende adkomstløsninger til parkeringsanlegget under Husbyjordet reduserer antall p – plasser da arealet i Sandgata ikke vil bli medregnet. For å opprettholde parkeringskravet under bakkenivå er det i alternativ Ca i fra Skanska AS tatt høyde for å øke antall parkeringsplasser under Husbyjordet. Dette er foreslått løst ved at et planlagt senterområde i parken graves ut.

Reguleringsplanens planbeskrivelse sier bl.a følgende om areal for grønnstruktur (Parken): *det tillates etablert parkeringsanlegg under deler av parken, men et senterområde holdes fritt slik at det enkelt kan etableres høye trær, om ønskelig.*

Det er dette ”senterområdet” som foreslås gravd ut og benyttet til parkering.

De 2 alternativene som belyses i denne saken skisserer løsninger for nedkjøringsrampe knyttet til kommunens egen utbygging på Husbyjordet. Øvrige eiendommers behov for nedkjøringsramper er ikke utredet. Alternativ Ca forutsetter ny reguleringsprosess. I sammenheng med ny reguleringsplan for området bør det vurderes om nye rampeløsninger for øvrige eiendommer skal reguleres inn.

Når det gjelder Byparken vil alternativ A", opprettholde intensjonene i gjeldende reguleringsplan. Alternativ Ca vil nødvendigvis medføre et inngrep i parken. Videre planlegging av byparken vil fortsette så snart valg av rampeløsning er vedtatt, og valgt løsnings innvirkning på byparken blir klarlagt.

Slutning:

Det er lagt opp til en særdeles stram tidsplan for at Stjørdal kommune skal kunne bli ferdig med byggingen av parkeringskjeller og nedkjøringsrampe til kulturhuset står ferdig i mai 2015.

For å komme videre i dette arbeidet må det tas en beslutning om utbyggingsalternativ tidlig høst 2013. Rådmannen gjør samtidig oppmerksom på at nødvendig detaljprosjektering av valgt løsning for nedkjøringsrampe må igangsettes parallelt med at området omreguleres, dvs før ny reguleringsplan er godkjent.

Rådmannen har vurdert respektive alternativer i forhold til både pris og tid. Slik det fremgår av vedlegg 2: «oversikt over alternativene pr 26. august 2013» er det ikke store prisforskjeller på de to alternativene. For alternativ A er det imidlertid en usikkerhet knyttet til kostnader for erverv av nødvendig grunn. Samtidig er det vanskelig å vurdere hvor lang tid en eventuell ervervsprosess vil ta. Det hefter derfor noe mer usikkerhet både når det gjelder pris og tidsfaktoren for dette alternativet.

For alternativ Ca er det utarbeidet kalkyler på samme måte som for alternativ A. Dette alternativet forutsetter ikke grunnerverv og kalkylen vil derfor være mer nøyaktig, i tillegg til at det ikke hefter noen usikkerhet om tidsforbruk på en ervervsprosess.

Rådmannen anbefaler at Kommunestyret gir Rådmannen fullmakt til å gjøre de nødvendige avklaringer og inngå kontrakt med Skanska AS om bygging av alternativ Ca. Nødvendig omregulering av Husbyjordet igangsettes snarest.